

## FISCAL

### Plus-values professionnelles

Exonération des plus-values  
sur immeubles ..... P/2

### Chèque emploi service universel

Application du CESU  
aux professionnels n'employant  
aucun salarié ..... P/4

## EN BREF

**BNC** - Cotisations de prévoyance  
au titre du risque de dépendance ..... P/4

### Charges sociales personnelles

Cotisations sociales  
des associés de SEL ..... P/4

### Recouvrement

Paiement de certains impôts  
professionnels au moyen  
de créances sur le Trésor ..... P/4

## Exonération des plus-values sur **immeubles**

Les modalités d'application du régime d'exonération des plus-values à long terme afférentes aux locaux professionnels viennent d'être précisées par l'Administration.

L'exonération appliquée à hauteur de 10 % au-delà de la cinquième année de détention d'un immeuble est totale à partir de la quinzième année de détention.

Les professionnels dont le local d'exercice a été inscrit sur le registre des immobilisations et des amortissements et affecté à l'activité libérale avant le 1<sup>er</sup> janvier 1993 sont donc exonérés de la totalité des plus-values à long terme réalisées sur ce local à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. .... *article page 2*

## CESU

L'Administration confirme que les professionnels et les sociétés qui n'emploient aucun salarié peuvent s'allouer une aide financière, y compris des chèques emploi service universel préfinancé, pour bénéficier de services à la personne. Cette aide est imputable sur le bénéfice dans la limite de 1830 € par an. .... *article page 4*

**Pour en savoir plus,  
retrouvez le  
Fil d'actualité BNC en ligne  
dans la Base documentaire  
sur le site de votre ARAPL**



### • N° 16 du 25 avril 2008

- Nouvelles précisions sur le régime des heures supplémentaires et de rachat des jours de repos
- Conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier

### • N° 17 du 30 avril 2008

- Projet de loi de modernisation de l'économie
- Date de réalisation d'une plus-value professionnelle
- Publication officielle du SMIC horaire applicable au 1<sup>er</sup> mai 2008

### • N°18 du 15 Mai 2008

- Imposition des indemnités d'études versées aux étudiants en médecine
- Exonération des rémunérations perçues par les jeunes effectuant des études

- Détermination du plafond de revenu en cas de cumul-emploi retraite
- Conditions de réductions des redevances perçues par l'INPI
- Modifications des délais de paiement d'un marché public
- Nouveau mode de révision des loyers d'habitation

### • N° 19 du 23 Mai 2008

- Nouvelles possibilités de recours à des experts par les services fiscaux
- Rapport 2007 du Comité consultatif pour la répression des abus de droit

### • N° 20 du 29 mai 2008

- Régime applicable aux prestations compensatoires et aux pensions alimentaires en matière d'ISF
- Agents compétents pour consulter sur place les registres et documents
- Paiement de l'acompte de taxe professionnelle du 15 juin

**Venez rencontrer  
la Conférence des ARAPL  
au 24<sup>e</sup> Congrès annuel de l'IFEC  
Palais des Congrès de Strasbourg  
les 3 et 4 juillet 2008**

## Projet de loi de modernisation de l'économie

La discussion du projet de loi de modernisation de l'économie a débuté à l'Assemblée Nationale le 2 juin dernier et devrait s'achever au Sénat début juillet. Un commentaire détaillé de ce texte sera publié fin juillet dans le Fil d'actualité.

Plusieurs amendements ont été déposés à l'Assemblée Nationale en vue de confier aux experts comptables la délivrance d'un visa fiscal à leurs clients. Ces amendements ont suscité de nombreuses réactions au sein des professions libérales. Lors de leur examen, les députés, après avoir souligné la qualité du travail et l'importance du rôle joué par les organismes agréés sur le terrain auprès des TPE et des professions libérales, ont décidé avec l'accord du Gouvernement de retirer ces amendements afin qu'une réforme des organismes agréés, respectant les intérêts de l'ensemble des acteurs, puisse être envisagée lors de la discussion du projet de loi de finances pour 2009.

# Exonération des plus-values sur immeubles



Source : CGI, article 151 septies B – BOI 4 B-3-08 du 7 mai 2008 – ARAPL DOC 7.23

## L'Administration précise les modalités d'application du régime d'exonération des plus-values à long terme portant sur des biens ou droits immobiliers détenus depuis au moins 5 ans.

**1.** Les plus-values à long terme afférentes à des biens ou droits immobiliers réalisées par des professionnels, sont imposées après application d'un abattement de 10 % par année de détention au delà de la cinquième année (CGI, art. 151 septies B).

L'Administration a commenté ce dispositif, qui s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, dans une **instruction du 7 mai 2008 (BOI 4 B-3-08)**.

### Caractéristiques du régime d'exonération

**2.** Au regard des autres régimes d'exonération des plus-values professionnelles, le régime d'exonération des immeubles est celui qui a la portée la plus réduite tant au regard des biens concernés (uniquement les biens ou droits immobiliers) que du montant de l'exonération qui **ne concerne que les plus-values à long terme taxées à 16 %**.

L'exonération profite également aux prélèvements sociaux perçus au taux de 11 %.

### Conditions d'application du régime d'exonération partielle des immeubles

**3. Professionnels « cédants » concernés** – Il s'agit de professionnels imposés dans la catégorie des BNC **quel que soit leur régime d'imposition** (déclaration contrôlée ou régime déclaratif spécial) **qui exercent leur activité professionnelle** :

- **individuellement** ;

Les professionnels exerçant individuellement peuvent être concernés au titre :

- des immeubles leur appartenant directement inscrits au patrimoine professionnel ;
- des immeubles détenus par l'intermédiaire d'une société à prépondérance immobilière (SCI ou SCM par exemple) dont les droits ou parts sont inscrits sur le registre des immobilisations et des amortissements.

L'Administration définit l'exercice individuel comme une unité économique autonome, gérée et détenue par une ou plusieurs personnes physiques n'ayant pas constitué entre elles une société et regroupant des moyens d'exploitation et une clientèle propres. Le professionnel exerçant individuellement dispose à son patrimoine professionnel de l'ensemble des éléments affectés par nature ou sur décision de gestion à l'exercice de sa profession.

- **en société ou groupement relevant de l'impôt sur le revenu** (sociétés civiles en règle générale, SNC, sociétés en commandite simple pour la part de bénéfices revenant aux commandités, SEP ou SDF à raison des droits des associés indéfiniment responsables et dont les noms et adresses ont été communiqués à l'administration, EURL, GIE).

Les professionnels exerçant en société peuvent être concernés au titre :

- des biens ou droits immobiliers inscrits à l'actif de la société ou du groupement (que les associés exercent ou non une activité professionnelle dans la société ou le groupement) ;
- de leurs droits ou parts dans la société ou le groupement affectés à l'exercice de la profession sous réserve que l'actif de la société soit principalement constitué d'immeubles (société à prépondérance immobilière).

En revanche, ne sont pas visés les associés qui détiennent des biens ou droits immobiliers dans leur patrimoine privé mis à la disposition de la société dans laquelle ils exercent leur activité (la plus value ne relevant pas des plus values professionnelles).

**4. Aucune condition de durée d'activité** n'est prévue expressément par le texte mais **l'immeuble ou les droits immobiliers** doivent être inscrits au registre des immobilisations et des amortissements et affectés à l'activité professionnelle depuis au moins 5 ans (V. n° 6).

**5. Nature des biens concernés** – Il s'agit de tous les actifs immobiliers, à l'exception des terrains à bâtir inscrits sur le registre des immobilisations et des amortissements **directement utilisés pour l'exercice de la profession (pour le développement de l'activité libérale ou à des fins administratives)**. Sont donc exclus du dispositif les immeubles de placement.

Sont ainsi visés :

- les **biens immobiliers, bâtis ou non bâtis**, qui sont inscrits sur le registre des immobilisations et des amortissements par le professionnel ou la société dans laquelle il exerce son activité ; La condition d'inscription s'apprécie à la date de la cession du bien immobilier.

Cependant, lorsque l'immeuble inscrit au patrimoine professionnel n'est plus affecté à l'exploitation à la date de la cession, l'Administration admet de le considérer comme affecté à l'exercice de la profession si cette condition était respectée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

- les **droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier** ; Les droits afférents à un crédit-bail immobilier sont assimilés à des éléments amortissables ou non amortissables de l'actif immobilisé, à condition que les biens immobiliers concernés soient affectés à l'exercice de la profession.
- les **droits ou parts de sociétés à prépondérance immobilière** inscrits sur le registre des immobilisations et des amortissements par le professionnel ou la société dans laquelle il exerce son activité.

**6. Biens détenus depuis au moins 5 ans** – Pour le calcul du délai de détention de 5 ans, les années de détention des biens ou parts doivent se calculer par période de douze mois à **compter de la date d'inscription au registre des immobilisations** et des amortissements jusqu'à la date de réalisation de la plus-value. Lorsque l'immeuble n'est pas **immédiatement utilisé pour l'exercice de la profession** il convient de retenir la date à laquelle l'utilisation à titre professionnel a débuté.

### Immeubles à usage mixte

Lorsqu'un immeuble est partiellement affecté à l'exercice de la profession, seule la fraction de la plus-value afférente à la partie professionnelle de l'immeuble peut bénéficier du régime d'exonération partielle. Cette fraction est déterminée au prorata des surfaces affectées à l'exploitation par rapport à la surface totale de l'immeuble. Pour les surfaces communes aux deux affectations, il peut être retenu une affectation de 50 % à la partie professionnelle.

Toutefois l'Administration admet que l'exonération partielle bénéficie à l'ensemble de la plus-value lorsque :

- la surface du bien non affecté à l'exercice de la profession n'excède pas 10 % de la surface totale du bien cédé ;
- et que la fraction de l'immeuble utilisé à titre privatif ne constitue pas un immeuble juridiquement distinct de celui affecté à l'exercice de la profession.

## Tableau de synthèse (CGI art. 151 septies B)

**Professionnels concernés** : exercice individuel - professionnels associés de sociétés de personnes à prépondérance immobilière - sociétés relevant de l'IR

<b>Exercice de l'activité à titre professionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condition prévue par la doctrine administrative et non par la loi</li> <li>• Cette condition ne s'applique pas aux associés d'une société de personnes en cas de cession de l'immeuble par la société</li> </ul>	<b>Portée de l'exonération</b>	<b>Plus-values à court terme:</b> Pas d'exonération
<b>Régime d'imposition</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déclaration contrôlée, Régime déclaratif spécial, Régime TS des agents d'assurances</li> </ul>		<b>Plus-values à long terme:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Exonération totale pour les immeubles détenus depuis plus de 15 ans</b></li> <li>• <b>Abattement de 10 % par année au-delà de la 5<sup>e</sup> année de détention</b></li> </ul>
<b>Régime d'exonération de plein droit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'option à exercer</li> </ul>		L'exonération porte sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la plus value taxable au taux de 16 %</li> <li>• les prélèvements sociaux (11 %)</li> </ul>
<b>Biens concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biens immobiliers bâtis ou non bâtis, parts de sociétés à prépondérance immobilière, droits afférents à un contrat de crédit bail immobilier <b>inscrits au registre des immobilisations, affectés à l'exercice de l'activité du cédant et détenus depuis au moins 5 ans</b></li> </ul>	<b>Cumuls possibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régime de report d'imposition des plus-values après reprise d'une exploitation individuelle (CGI, art. 41)</li> <li>• Régime d'exonération des plus-values des petites entreprises (CGI, art. 151 septies)</li> <li>• Régime d'exonération des plus-values de cession avec départ en retraite (CGI, art. 151 septies A)</li> <li>• Régime d'exonération des indemnités de cessation de mandat des agents d'assurances (CGI, art. 151 septies A, V)</li> <li>• Régime de report d'imposition en cas d'apport en société d'une activité individuelle (CGI, art. 151 octies)</li> <li>• Régime d'exonération des plus-values de transmission complète d'activité (CGI, art. 238 quinquies)</li> </ul>
<b>Biens exclus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains à bâtir</li> </ul>		
<b>Opérations concernées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente - Réintégration au patrimoine privé</li> <li>• Cession</li> <li>• Transmission à titre gratuit</li> <li>• Cessation d'activité (avec ou sans cession du cabinet)</li> <li>• Apport en société, échange</li> <li>• Cession (ou transmission à titre gratuit) des parts détenues dans une SCI</li> <li>• Perception d'une indemnité à la suite d'une expropriation, expulsion, éviction, réquisition ou d'un sinistre</li> </ul>		

Ne doivent être prises en compte que les années durant lesquelles le bien est effectivement affecté à l'exploitation.

Pour bénéficier de l'abattement, l'immeuble aura donc dû être inscrit au registre des immobilisations et des amortissements et affecté à l'activité professionnelle pendant au moins soixante mois (5 x 12). Lorsque l'immeuble a été décomposé, le délai de détention est décompté par référence à la date de création ou d'acquisition (ou d'affectation si elle est postérieure) de l'immobilisation, pour l'ensemble des composants de l'immobilisation (y compris pour la structure).

7. Il n'est pas tenu compte de la période de détention préalable à l'inscription au registre des immobilisations, même si le professionnel était propriétaire des biens immobiliers avant cette inscription.

### Notion de société à prépondérance immobilière

Une société est réputée à prépondérance immobilière lorsqu'au moment de la cession, son actif est constitué pour **plus de 50 % de sa valeur réelle de biens immobiliers affectés à l'exercice de l'activité libérale**, ou de droits ou parts de sociétés dont l'actif est lui-même constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle de biens immobiliers.

Pour apprécier le seuil de 50 %, il convient de comparer la valeur réelle des seuls biens immobiliers (ou droits de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière) affectés à l'exploitation avec la valeur réelle de l'ensemble des autres éléments d'actifs (immobiliers et non immobiliers, immobilisés et non immobilisés).

Cette comparaison doit être effectuée d'après la valeur réelle des éléments d'actif au jour où la plus-value est réalisée.

En conséquence, dans l'hypothèse d'immeubles ayant été affectés **successivement au patrimoine privé et au patrimoine professionnel**, seule la **durée d'inscription au registre des immobilisations et d'utilisation effective à titre professionnel** doit être prise en compte pour le calcul de la durée de détention de 5 ans à **condition qu'il s'agisse de la même activité**. En effet, lorsque le professionnel a cessé ou a changé d'activité, un nouveau délai de détention doit être décompté.

**IMPORTANT** - Le terme du délai de 5 ans est constitué par le fait générateur de la plus value, à savoir le moment où l'immeuble sort du registre des immobilisations.

La plus value à prendre en compte est celle réalisée au titre de la cession du bien éligible. Il n'est donc pas fait compensation avec d'éventuelles moins-values qu'aurait réalisées le professionnel au titre de la cession d'autres actifs de nature immobilière ou non.

8. **Opérations concernées** – Peuvent bénéficier du dispositif d'exonération les plus-values réalisées à l'occasion de la **cession**, la **réintégration au patrimoine privé** (consécutives ou non à une cessation d'activité), la **transmission à titre gratuit (partage, donation ...)**, l'échange, l'**apport en société** portant sur des **biens ou droits immobiliers inscrits sur le registre des immobilisations et des amortissements**; Sont également visées les plus-values réalisées à l'occasion de l'expropriation, de l'expulsion, de l'éviction ou de la réquisition de l'immeuble.

## Cotisations de prévoyance au titre du risque de dépendance

BOI 5 G-3-08, 28 mai 2008

ARAPL DOC, 4.36

L'Administration admet désormais que soient considérées comme des cotisations de prévoyance complémentaire, déductibles dans les conditions et limites légales, les cotisations versées dans le cadre d'un contrat d'assurance de groupe destinées à garantir le risque de dépendance par le versement d'une rente, la majoration de la rente de base ou complémentaire, de retraite, ou encore le paiement de prestations en nature s'ajoutant à celles d'un régime obligatoire tel le remboursement d'un service d'aide à domicile.

La couverture du risque de dépendance, se caractérise par l'impossibilité d'accomplir seul les actes de la vie quotidienne – se lever, se laver, s'habiller, préparer les repas.

(CGI, art. 154 bis. – ARAPL DOC, 4.36)

## Cotisations sociales des associés de SEL

Cour de cassation, 15 mai 2008,  
n° 06-21741

La Cour de cassation vient de juger que les dividendes perçus par l'associé d'une société d'exercice libéral (SEL), exerçant la profession de chirurgien-dentiste, représentent le produit de son activité professionnelle au sein de la société.

En conséquence, ces dividendes doivent être pris en compte dans l'assiette des cotisations d'assurance vieillesse dont il est redevable.

Cette décision de la Cour de cassation a une portée générale, elle est susceptible de servir de fondement à l'assujettissement des dividendes aux autres cotisations et contributions sociales dont sont redevables les travailleurs indépendants.

## Paiement de certains impôts professionnels au moyen de créances sur le Trésor

Lettre DGFIP 10 avril 2008

Dans une lettre du 10 avril 2008 la DGFIP a demandé à la Conférence des ARAPL de rappeler aux professionnels libéraux le dispositif permettant d'acquitter certains impôts professionnels au moyen de créances fiscales. Peuvent ainsi être utilisés pour le paiement d'autres impôts professionnels les créances fiscales suivantes : crédit de TVA, excédent de taxe sur les salaires, crédit d'impôt restituable, restitution consécutive à une réclamation ou à un dégrèvement.

Le paiement à l'aide d'une créance fiscale est possible pour tous les impôts professionnels encaissés par le service des impôts des entreprises (TVA, taxe sur les salaires, participation à la formation professionnelle continue ou à l'effort de construction, taxe sur les voitures particulières de sociétés, contribution annuelle sur les revenus localitifs).

Cette mesure intéressante permet d'utiliser une créance sur le Trésor comme un moyen de paiement au lieu d'en demander le remboursement, et ceci de manière simple. Le formulaire n° 3516 SD à souscrire peut être téléchargé sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

(BOI 12 A-1-05 du 26 juillet 2005)

**9. Calcul de l'exonération** – L'exonération consiste à appliquer un abattement sur le montant de la plus-value à long terme réalisée sur un immeuble ou des droits immobiliers détenus depuis au moins 5 ans.

**L'abattement est égal à 10 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année.** Il est tenu compte des années de détention échues à la date du fait générateur de la plus-value. Les années de détention doivent se calculer par période de 12 mois à compter de la date d'inscription au registre ou d'affectation à l'activité si elle est postérieure.

**EXEMPLE** - Un professionnel a inscrit son local d'exercice au patrimoine professionnel le 1<sup>er</sup> mai 2003. Il décide de réintégrer le local dans son patrimoine privé le 1<sup>er</sup> juillet 2008. La période d'inscription minimale de 60 mois au registre des immobilisations est respectée au 1<sup>er</sup> mai 2008.

Le professionnel pourra bénéficier d'un abattement de 10 % sur le montant de la plus-value à long terme réalisée au titre de l'imposition des revenus de 2008.

Si la réintégration intervient le 1<sup>er</sup> juillet 2009, ce professionnel pourra bénéficier d'un abattement de 20 % (10 % x 2).

**10.** La plus-value à long terme est **totale**ment exonérée au terme de quinze années d'inscription au patrimoine professionnel (abattement de 10 % par an à compter de la 6<sup>e</sup> année de détention jusqu'à la 15<sup>e</sup> année = abattement de 100 %).

**11. Portée de l'exonération** – L'exonération s'applique au montant de la plus-value à long terme taxée au taux de 16 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux perçus au taux de 11 %. **La plus-value à court terme correspondant aux amortissements pratiqués n'est pas exonérée** et reste soumise au barème progressif de l'IR, sauf application du régime d'exonération des petites entreprises (CGI, art. 151 septies).

**12. Obligations déclaratives** – Le professionnel doit remplir le tableau II « Détermination des plus-values et moins-values » qui figure en haut de la page 2 (2035 suite) de la déclaration n° 2035 qui doit comporter le détail de la plus-value réalisée :

- la plus-value nette à court terme qui reste totalement taxable case « Plus-value ou moins-value nette à court terme » et qui doit être reportée ligne 35 CB de l'Annexe n° 2035 B ;
- la totalité ou la fraction de la plus-value nette à long terme exonérée (cadre « Plus-values à long terme exonérées », case « Article 151 septies B du CGI » qui doit également être reportée dans le cadre « récapitulation des éléments d'imposition » en page 1 de la déclaration n° 203 Cadre 2 « Plus-values à long terme exonérées article 151 septies B du CGI »).

## SOCIAL-FISCAL CESU

# CESU et professionnels sans salarié



Source : BOI 4 F-3-08, 6 juin 2008  
ARAPL DOC, 4.10 et 9.02

**13.** Le mode d'emploi du CESU a été présenté de manière détaillée dans les n°s 158, 159, 165 et 168 d'ARAPL Infos.

Dans une instruction du 17 octobre 2007 (BOI 4 F-3-07) l'Administration a apporté des précisions sur le régime fiscal de l'aide financière que le professionnel est susceptible de verser à ses salariés ou de s'accorder à lui-même pour financer l'accès à des emplois à domicile (V. ARAPL Infos n° 165). À cette occasion elle a précisé que les professionnels n'employant aucun salarié n'étaient pas autorisés à s'attribuer des aides financières à eux-mêmes.

Confirmant nos premiers commentaires, l'Administration vient de publier une instruction réctificative qui confirme, s'agissant des professionnels et des sociétés qui n'emploient aucun salarié, que ces professionnels ou les mandataires sociaux peuvent s'allouer une aide financière, y compris « le CESU préfinancé » sans autre condition. ■